

## **ĐÁNH GIÁ THỰC TRẠNG QUẢN LÝ QUỸ ĐẤT CÔNG ÍCH TRÊN ĐỊA BÀN HUYỆN GIA LÂM, THÀNH PHỐ HÀ NỘI**

**Phạm Phương Nam<sup>\*</sup>, Phạm Văn Hà, Phan Thị Thanh Huyền, Nguyễn Thị Thu Hương**

*Khoa Quản lý đất đai, Học viện Nông nghiệp Việt Nam*

*\*Tác giả liên hệ: pppnam@vnua.edu.vn*

Ngày nhận bài: 26.05.2020

Ngày chấp nhận đăng: 27.08.2020

### **TÓM TẮT**

Nghiên cứu nhằm đánh giá những ưu điểm, hạn chế và nguyên nhân trong quản lý quỹ đất công ích tại huyện Gia Lâm làm cơ sở đề xuất giải pháp hoàn thiện quản lý quỹ đất công ích. Số liệu thứ cấp được thu thập tại UBND huyện Gia Lâm. Số liệu sơ cấp được thu thập từ 90 hộ gia đình thuê đất công ích và 48 cán bộ, công chức. Đánh giá quản lý quỹ đất công ích theo các tiêu chí như công khai quy hoạch sử dụng đất; diện tích, thời hạn thuê đất; thủ tục thuê đất; nhân lực, cơ sở vật chất cho quản lý quỹ đất công ích, ý thức chấp hành pháp luật của người thuê đất... Kết quả cho thấy, huyện Gia Lâm có 270,31ha đất công ích, đã cho thuê 216,31ha, chiếm 80,02% tổng diện tích đất công ích. Đa số người thuê đất chấp hành tốt pháp luật đất đai, song còn một số người có hành vi lấn, chiếm đất; sử dụng đất sai mục đích được thuê; chuyển nhượng trái phép đất; chậm nộp tiền thuê đất... Đa số cán bộ, công chức có trình độ chuyên môn đáp ứng yêu cầu công việc; biên chế công chức địa chính tại nhiều xã còn thiếu; cơ sở vật chất đáp ứng yêu cầu công việc. Để quản lý quỹ đất công ích được tốt hơn, cần hoàn thiện công tác cho thuê quỹ đất công ích; xử lý nghiêm các hành vi lấn, chiếm, sử dụng đất sai mục đích, chuyển nhượng đất công ích trái phép; đẩy mạnh phổ biến pháp luật đất đai, thanh tra, kiểm tra, xử phạt vi phạm hành chính về đất đai; tăng cường nhân lực quản lý quỹ đất công ích.

Từ khóa: Gia Lâm, lấn chiếm đất đai, quỹ đất công ích, thuê đất.

### **Evaluation of the Real Situation' Public Land Fund Management in the Gialam District, Hanoi City**

#### **ABSTRACT**

The study aimed to evaluate the advantages, limitations and causes of public land fund management in Gia Lam district and propose solutions to improve public land fund management. Secondary data were collected at the Gia Lam District People's Committee. Primary data were collected from 90 households renting public land and 48 officials and civil servants. Evaluation of public land fund management according to criteria such as the publishing of land use planning; area, land lease term; land lease procedures; human resources, facilities for public land fund management, the tenant's sense of law observance etc. It was shown that Gia Lam district had 270.31 ha of public land, 216.31 ha leased, accounted for 80.02% of the total public land area. The vast majority of land tenants well observed the land law, but still a number of people engaged in land encroachment and encroachment; used the leased land for wrong purposes; illegally transferring land; late payment of land rent, etc., The majority of cadres and civil servants had professional qualifications to meet job requirements; the payroll of cadastral cadres in many communes was lacking; Acceptable facilities to meet job requirements. In order to better manage the public land fund, it is necessary to complete the work of leasing public land fund; strictly handle acts of encroaching on, occupying or using land for wrong purposes, illegally transferring public land; promote the dissemination of the land law, inspect, examine, and sanction administrative violations of land; strengthening human resources to manage the public land fund.

Keywords: Gia Lam, Land Encroachment, land lease, public land fund.

## 1. ĐẶT VẤN ĐỀ

Quỹ đất công ích với tên đầy đủ “Quỹ đất nông nghiệp sử dụng vào mục đích công ích” theo Điều 132 Luật Đất đai năm 2013 là diện tích đất nông nghiệp do xã, phường, thị trấn lập và quản lý cho mục đích công ích của địa phương và không quá 5% tổng diện tích đất trồng cây hàng năm, đất trồng cây lâu năm, đất nuôi trồng thủy sản của xã, phường, thị trấn. Ngoài ra, bổ sung cho quỹ đất công ích còn có nguồn khác như đất nông nghiệp do tổ chức, hộ gia đình, cá nhân trả lại hoặc tặng cho quyền sử dụng cho Nhà nước, đất khai hoang, đất nông nghiệp thu hồi. Quỹ đất công ích nhằm đáp ứng nhu cầu xây dựng các công trình văn hóa, thể dục thể thao, y tế, vui chơi giải trí công cộng, nghĩa trang, nghĩa địa và các công trình khác của xã, phường, thị trấn; cho thuê khi chưa sử dụng để thu tiền thuê đất phục vụ cho các mục đích công ích của xã, phường, thị trấn (Quốc hội, 2013).

Cho thuê quỹ đất công ích (gọi tắt là cho thuê đất công ích) và quản lý quỹ đất công ích chưa cho thuê (gọi tắt là quản lý đất công ích chưa cho thuê) hiện nay, bên cạnh những mặt tích cực vẫn còn những hạn chế nhất định như cho thuê đất không đúng thẩm quyền, cho thuê đất không qua đấu giá quyền sử dụng đất, cho thuê đất không có hợp đồng theo quy định của pháp luật dân sự (Trần Trọng Tấn & cs., 2015; Ngô Tuấn Ngọc, 2016). Ngoài ra, nhiều thửa đất thuộc quỹ đất công ích (gọi tắt là thửa đất công ích) chưa cho thuê bị lấn, chiếm một phần diện tích hay toàn bộ diện tích (Lê Thị Thanh Xuân & cs., 2015). Đặc biệt, nhiều thửa đất công ích được sử dụng không đúng mục đích được thuê hay bị chuyển nhượng trái phép (Nguyễn Hữu Ngũ & cs., 2017; Lê Thị Thanh Xuân & cs., 2015). Nhiều thửa đất công ích xen kẹt trong các khu dân cư còn bị bỏ hoang do diện tích nhỏ, phân tán, khó sử dụng hay sử dụng không hiệu quả (Lê Thị Thanh Xuân & cs., 2015; Nguyễn Xuân Phi, 2011).

Huyện Gia Lâm là huyện ngoại thành thành phố Hà Nội. Tính đến hết ngày 31/12/2019, huyện có 270,31ha đất thuộc quỹ đất công ích, chiếm 4,36% tổng diện tích đất nông nghiệp của toàn huyện. Mặc dù tỷ lệ diện

tích đất thuộc quỹ đất công ích nhỏ so với tổng diện tích đất nông nghiệp, nhưng công tác cho thuê đất và quản lý quỹ đất công ích chưa cho thuê bên cạnh những ưu điểm vẫn còn những hiện tượng như cho thuê nhiều thửa đất công ích không đúng thẩm quyền, quá thời hạn quy định; khi hết thời hạn thuê đất, nhiều đối tượng thuê đất không tự nguyện trả lại đất; lấn, chiếm đất công ích; nhiều thửa đất công ích không sử dụng; nhiều thửa đất cho thuê không qua đấu giá quyền sử dụng đất... (UBND huyện Gia Lâm, 2020). Mặc dù vậy, chưa có những điều tra, đánh giá cụ thể, toàn diện và tìm hiểu nguyên nhân của các hiện tượng này, nên đánh giá thực trạng quản lý quỹ đất công ích trên địa bàn huyện Gia Lâm nhằm điều tra, đánh giá và chỉ ra những nguyên nhân của các hạn chế trong quản lý quỹ đất công ích làm cơ sở đề xuất các giải pháp hoàn thiện quản lý quỹ đất công ích trên địa bàn huyện trong thời gian tới.

## 2. PHƯƠNG PHÁP NGHIÊN CỨU

*Phạm vi nghiên cứu:* Nghiên cứu tập trung đánh giá thực trạng cho thuê đất công ích và quản lý đất công ích chưa cho thuê trong giai đoạn 2015-2019 tại huyện Gia Lâm, thành phố Hà Nội.

*Phương pháp thu thập số liệu:* Số liệu thứ cấp về điều kiện tự nhiên, kinh tế - xã hội và công tác quản lý đất đai, trong đó có quản lý quỹ đất công ích được thu thập tại các phòng, ban chức năng thuộc UBND huyện Gia Lâm. Số liệu sơ cấp được thu thập qua phỏng vấn ngẫu nhiên bằng phiếu điều tra in sẵn các hộ gia đình thuê đất công ích và cán bộ, công chức liên quan trực tiếp đến quản lý quỹ đất công ích trên địa bàn huyện Gia Lâm trong tháng 1, 2 năm 2020. Số lượng phiếu điều tra các hộ gia đình thuê đất công ích được xác định theo công thức sau:

$$n = N/(1 + N.e^2) \text{ (Yamane, 1967)}$$

Trong đó: n - Số lượng phiếu cần điều tra;

N - Số hộ gia đình thuê đất công ích;

e - Sai số cho phép (e = 5 - 15%).

Trên địa bàn huyện Gia Lâm, trong giai đoạn nghiên cứu có 845 hộ gia đình thuê đất công ích (Bảng 1) nên với sai số chọn 10%, số

phiếu điều tra là 90 phiếu. Nội dung điều tra chính đối với hộ gia đình thuê đất công ích bao gồm ý kiến đánh giá về công khai và hình thức công khai quy hoạch sử dụng đất; diện tích đất được thuê; thời hạn được thuê đất và mong muốn thời hạn được thuê đất; thủ tục xin thuê đất; thời hạn giải quyết hồ sơ thuê đất; xác định tiền thuê đất; đơn giá thuê đất...

Nghiên cứu điều tra 100% cán bộ, công chức (48 người) liên quan trực tiếp đến quản lý quỹ đất công ích. Cụ thể, theo khảo sát, mỗi xã, thị trấn có 01 Phó Chủ tịch UBND và 01 công chức địa chính được giao quản lý quỹ đất công ích và hiện tại, 21 xã, thị trấn có quỹ đất công ích nên số phiếu điều tra là 42. Ngoài ra, nghiên cứu còn điều tra 01 Phó Chủ tịch UBND huyện và 05 công chức thuộc Phòng Tài nguyên và Môi trường trực tiếp theo dõi công tác quản lý quỹ đất công ích. Nội dung điều tra chính bao gồm ý kiến đánh giá về quan tâm của cơ quan các cấp đến quản lý quỹ đất công ích; trình độ chuyên môn của cán bộ, công chức; số lượng cán bộ, công chức; cơ sở vật chất để thực hiện công vụ; hiểu biết và chấp hành pháp luật đất đai của người thuê đất công ích...

*Phương pháp xử lý, tổng hợp, phân tích, đánh giá:* Số liệu thu thập được xử lý, tổng hợp, phân tích bằng phần mềm Microsoft Office Excel 2013. Thực trạng quản lý quỹ đất công ích được đánh giá theo các tiêu chí như trong nội dung điều tra chính hộ gia đình thuê đất và cán bộ, công chức liên quan trực tiếp đến quản lý quỹ đất công ích trên địa bàn huyện Gia Lâm.

### 3. KẾT QUẢ VÀ THẢO LUẬN

#### 3.1. Khái quát về địa bàn nghiên cứu

Huyện Gia Lâm có 22 xã, thị trấn với tổng diện tích tự nhiên 11.671,24ha (đất nông nghiệp 6.201,59ha, đất phi nông nghiệp 5.402,47ha, đất chưa sử dụng 67,18ha). Năm 2019, dân số của huyện là 250.647 người với 65.678 hộ gia đình. Dân số phân bố không đồng đều, tập trung chủ yếu tại vùng nông thôn (chiếm khoảng 80% tổng dân số). Tốc độ tăng dân số bình quân 1,05%/năm. Trong gian đoạn 2015-2019, tỷ trọng nông nghiệp - lâm nghiệp - thủy sản giảm; tỷ trọng công nghiệp - xây dựng và thương mại -

dịch vụ tăng. Đến hết năm 2019, công nghiệp - xây dựng chiếm 53,78%, thương mại - dịch vụ chiếm 37,10%, nông - lâm nghiệp - thủy sản chiếm 9,12% (UBND huyện Gia Lâm, 2020).

#### 3.2. Thực trạng quản lý quỹ đất công ích tại huyện Gia Lâm

Tính đến hết 31/12/2019, quỹ đất công ích của huyện Gia Lâm có diện tích 270,31ha với 1.756 thửa đất (Bảng 1) được phân bố tại 21 xã/thị trấn. Đã có 19/21 xã, thị trấn cho thuê trên 50% diện đất công ích; 2/21 xã, thị trấn (xã Yên Viên và xã Kiều Ky) cho thuê dưới 20% diện tích đất công ích. Đặc biệt, có 12 xã, thị trấn đã cho thuê 90-100% diện tích đất như xã Trung Mậu, xã Phú Thị, xã Đông Dư, xã Đa Tốn... do các xã này có sản xuất nông nghiệp là chính nên nhu cầu về đất phát triển sản xuất của các hộ gia đình cao. Tính chung cho toàn huyện, tỷ lệ diện tích đất đã cho thuê khá lớn (80,02% tổng diện tích đất công ích) (Bảng 1), còn lại 19,98% tổng diện tích đất công ích chưa cho thuê chủ yếu là các diện tích đất nhỏ lẻ, nằm xen kẽ trong các điểm dân cư khó canh tác, hay canh tác không hiệu quả nên chưa có ai thuê, để hoang và được giao cho các thôn trực tiếp quản lý, chống lấn, chiếm đất (UBND huyện Gia Lâm, 2020).

Về đối tượng thuê đất, đại đa số thửa đất công ích (97,83% tổng số thửa đất đã cho thuê) do các hộ gia đình, cá nhân tại địa phương có đất công ích thuê, còn lại tỷ lệ nhỏ (2,17% tổng số thửa đất đã cho thuê) cho các đối tượng ngoài ngoài địa phương có đất công ích thuê và thường là ở các xã liền kề với các xã, thị trấn có đất công ích. Số thửa đất cho thuê đúng thẩm quyền chiếm đa số, nhưng vẫn còn 194 thửa cho thuê không đúng thẩm quyền (do các thôn cho thuê để có khoản thu tài chính phục vụ cho nhu cầu hoạt động của các thôn). Về hình thức thuê đất, tỷ lệ các thửa đất thuê trả tiền thuê đất một lần cho cả thời gian thuê nhỏ (chưa đến 5% tổng số thửa đất cho thuê), còn lại tỷ lệ lớn các thửa đất thuê theo hình thức trả tiền thuê đất hàng năm (Bảng 2). Nguyên nhân chính là các đối tượng thuê đất có khả năng về tài chính hạn chế nên không thể trả hết tiền thuê đất một lần cho cả thời gian thuê.

**Bảng 1. Hiện trạng cho thuê đất công ích huyện Gia Lâm tính đến hết năm 2019**

Loại đất	Tổng diện tích	Đã cho thuê		Chưa cho thuê		Tổng số thửa	Đã cho thuê		Chưa cho thuê		Số hộ thuê
	(ha)	(ha)	tỷ lệ (%)	(ha)	tỷ lệ (%)	(thửa)	(thửa)	tỷ lệ (%)	(thửa)	tỷ lệ (%)	
Đất trồng cây hàng năm	240,80	189,70	78,78	51,10	21,22	1564	1351	86,38	213	13,62	753
Đất trồng cây lâu năm	21,82	20,46	93,77	1,36	6,23	142	89	62,68	53	37,32	68
Đất nuôi trồng thủy sản	7,69	6,15	79,97	1,54	20,03	50	32	64,00	18	36,00	24
<b>Tổng</b>	<b>270,31</b>	<b>216,31</b>	<b>80,02</b>	<b>54,00</b>	<b>19,98</b>	<b>1756</b>	<b>1472</b>	<b>83,83</b>	<b>284</b>	<b>16,17</b>	<b>845</b>

Nguồn: UBND huyện Gia Lâm (2020).

**Bảng 2. Đối tượng thuê, cho thuê và hình thức thuê đất công ích**

Tiêu chí	Số thửa (ha)	Tỷ lệ so với tổng số thửa (%)	Diện tích (ha)	Tỷ lệ so với tổng diện tích (ha)
<b>Đối tượng thuê đất</b>	<b>1.472</b>	<b>100,00</b>	<b>216,31</b>	<b>100,00</b>
Hộ gia đình, cá nhân tại địa phương	1.440	97,83	210,78	97,44
Hộ gia đình, cá nhân ngoài địa phương	32	2,17	5,53	2,56
<b>Đối tượng cho thuê đất</b>	<b>1.472</b>	<b>100,00</b>	<b>216,31</b>	<b>100,00</b>
UBND cấp xã	1.278	86,82	184,52	85,30
Thôn	194	13,18	31,79	14,70
<b>Hình thức thuê đất</b>	<b>1.472</b>	<b>100,00</b>	<b>216,31</b>	<b>100,00</b>
Trả tiền thuê đất một lần	73	4,96	23,79	11,00
Trả tiền thuê đất hàng năm	1.399	95,04	192,52	89,00

Nguồn: UBND huyện Gia Lâm (2020).

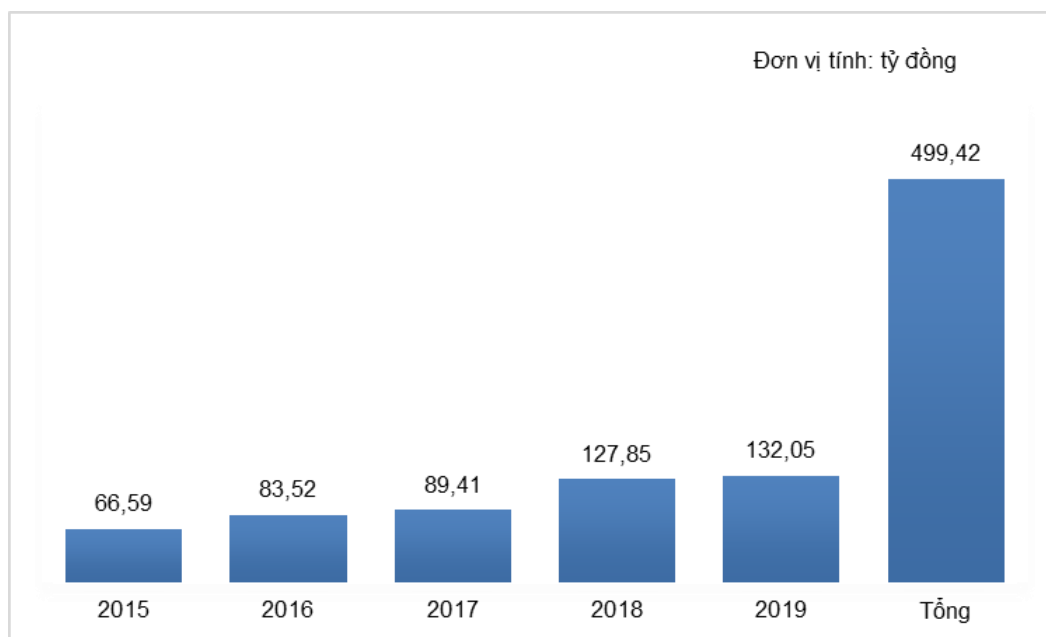
Về thời hạn cho thuê đất, phần lớn diện tích đất công ích đã cho thuê đúng thời hạn quy định (không quá 5 năm), chỉ tỷ lệ nhỏ (4,85% tổng diện tích đất công ích) đã cho thuê không đúng thời hạn quy định (trên 5 năm). Các diện tích đất công ích cho thuê quá thời hạn quy định thường là do các thôn cho thuê (có trường hợp cho thuê đến 10 năm) vì nhiều trưởng thôn trước đây không nắm được quy định về thời hạn cho thuê đất công ích. Thỏa thuận thuê đất công ích được thực hiện chủ yếu bằng hợp đồng thuê đất (89,74% tổng số thửa đất cho thuê) giữa UBND cấp xã với đối tượng thuê đất, còn lại tỷ lệ nhỏ số thửa đất (10,26% tổng số thửa đất cho thuê) có nội dung thỏa thuận thuê ghi vào sổ theo dõi của UBND cấp xã hay thỏa thuận bằng miệng giữa các thôn và đối tượng thuê đất về vị trí thửa đất thuê, thời hạn thuê, số tiền thuê phải nộp cho thôn, không có ranh giới, diện tích đất cụ thể.

Về thể thức hợp đồng thuê đất, mặc dù có 78,88% tổng số thửa đất được cho thuê với hợp đồng thuê đất đúng quy định, nhưng vẫn còn 21,12% tổng số thửa đất (Bảng 3) được cho thuê với hợp đồng không đúng quy định như thiếu một hoặc một số thông tin về đơn giá thuê đất, thời gian thuê, hình thức thuê đất, ranh giới, diện tích đất thuê... Nguyên nhân là do cán bộ, công chức của nhiều xã thị trấn chưa nắm bắt được đầy đủ quy định về nội dung cần phải có của hợp đồng thuê đất hoặc có thể sơ suất trong khi soạn thảo hợp đồng thuê đất. Về xác định đơn giá thuê đất theo quy định của pháp luật phải thông qua đấu giá quyền sử dụng đất, nhưng tỷ lệ số thửa cho thuê thông qua đấu giá còn nhỏ (17,05% tổng số thửa đã cho thuê) còn lại đại đa số các thửa đất (82,95% tổng số thửa đã cho thuê) cho thuê không thông qua đấu giá và đã được thực hiện chủ yếu trước năm 2018 do công tác cho thuê đất chưa được kiểm soát chặt chẽ.

**Bảng 3. Hình thức thỏa thuận thuê đất, thể thức hợp đồng, xác định đơn giá thuê đất công ích**

Tiêu chí	Số thửa (thửa)	Tỷ lệ so với tổng số thửa (%)	Diện tích (ha)	Tỷ lệ so với tổng diện tích (%)
Hình thức thỏa thuận thuê đất	1.472	100,00	216,31	100,00
Bằng hợp đồng	1.321	89,74	198,18	91,62
Bằng sổ theo dõi của xã	38	2,58	9,61	4,44
Bằng miệng	113	7,68	8,52	3,94
Thể thức hợp đồng thuê đất	1.321	100,00	198,18	100,00
Đúng quy định của pháp luật	1042	78,88	142,40	71,85
Không đúng quy định của pháp luật	279	21,12	55,78	28,15
Xác định đơn giá thuê đất	1.472	100,00	216,31	100,00
Không thông qua đấu giá đất	1.221	82,95	193,47	89,44
Thông qua đấu giá đất	251	17,05	22,84	10,56

Nguồn: UBND huyện Gia Lâm (2020).



Nguồn: UBND huyện Gia Lâm (2020).

**Hình 1. Kết quả thu tiền thuê đất công ích giai đoạn 2015-2019 tại huyện Gia Lâm**

Trong giai đoạn 2015-2019, tiền thu ngân sách nhà nước từ cho thuê quỹ đất công ích là 499,42 tỷ đồng và tăng rõ rệt trong năm 2018 và 2019 (Hình 1). Nguyên nhân làm tăng thu ngân sách từ cho thuê đất công ích là do toàn bộ các thửa đất cho thuê đều thông qua đấu giá quyền sử dụng đất và đơn giá trúng đấu giá đất thường cao hơn đơn giá thuê đất khởi điểm từ 1,2-1,5 lần trong khi diện tích đất công ích cho

thuê giảm trong năm 2018, 2019 so với năm 2017 tương ứng là 218,34ha và 369,45ha (UBND huyện Gia Lâm, 2020).

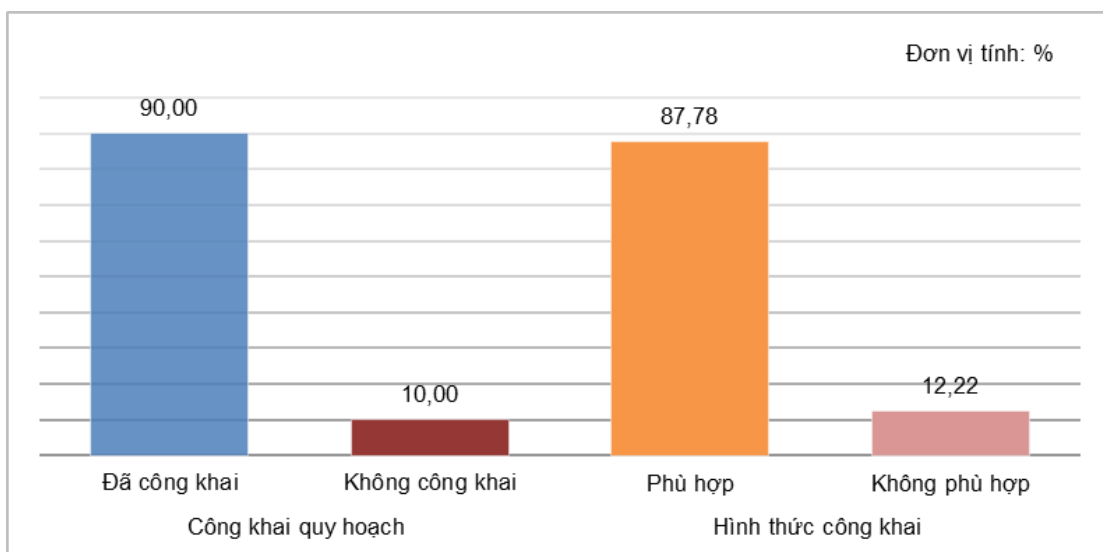
Trong giai đoạn 2015-2019, UBND huyện Gia Lâm đã giải quyết 38 đơn khiếu nại, tố cáo, tranh chấp liên quan đến ranh giới đất công ích và đã xử phạt 11 trường hợp lấn, chiếm đất công ích, lập biên bản đối với 6 đối tượng thuê đất không tự nguyện trả lại đất khi hết thời hạn thuê đất.

### 3.3. Đánh giá của người thuê đất công ích và cán bộ, công chức về quản lý quỹ đất công ích

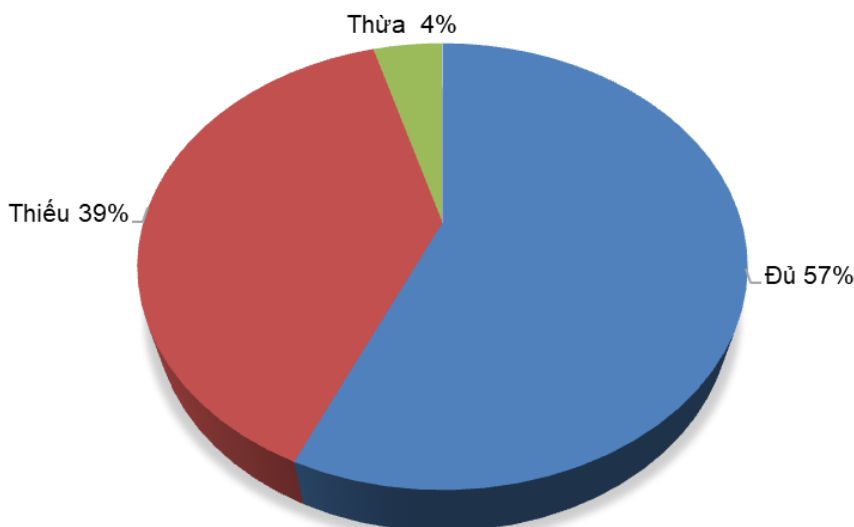
#### 3.3.1. Đánh giá của người thuê đất công ích

Quy hoạch sử dụng đất công ích đã được công khai với hình thức công khai được đánh giá phù hợp (tại trụ sở UBND cấp xã) theo đánh giá của đa số người thuê đất công ích (Hình 2) nên tạo điều kiện thuận lợi cho đối tượng thuê đất tra cứu, giám sát thực hiện quy hoạch sử dụng đất và hạn chế nảy sinh các vi

phạm pháp luật về đất đai. Mặc dù vậy, một số người thuê đất cho rằng, quy hoạch sử dụng đất chưa được công khai vì họ không thấy quy hoạch sử dụng đất được công khai ở đâu. Một số người khác cho rằng, quy hoạch sử dụng đất được công khai nhưng hình thức công khai không phù hợp vì phải đến tận UBND xã mới xem được quy hoạch và bản vẽ quy hoạch lại có nhiều màu sắc, ký hiệu khó hiểu nên họ mong muốn quy hoạch sử dụng đất được công khai cả ở nhà văn hóa thôn và có chú thích về vị trí, ranh giới chi tiết hơn.



**Hình 2. Đánh giá về công khai, hình thức công khai quy hoạch sử dụng đất công ích huyện Gia Lâm**



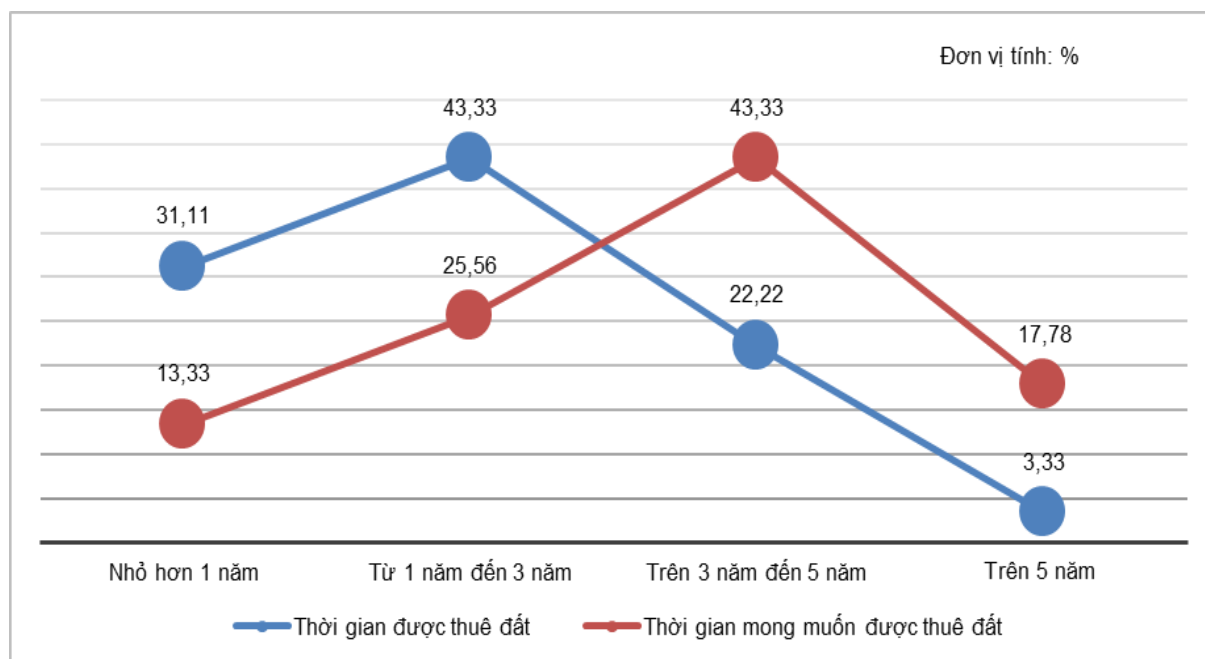
**Hình 3. Ý kiến của người thuê đất về diện tích đất công ích được thuê**

Diện tích đất công ích được thuê về cơ bản đáp ứng đủ nhu cầu sản xuất, mặc dù vậy, nhiều hộ gia đình cho rằng, diện tích đất được thuê còn thiếu, chưa đáp ứng nhu cầu mở rộng sản xuất, hay ứng dụng công nghệ cao vào sản xuất (Hình 3). Một số hộ gia đình khác lại cho rằng, diện tích đất công ích được thuê thừa so với nhu cầu sử dụng do họ đã chuyển sang ngành nghề kinh doanh, dịch vụ phi nông nghiệp.

Theo hình 4, thời gian được thuê và thời gian mong muốn được thuê đất của người thuê đất công ích không trùng nhau, tỷ lệ mong muốn thuê đất nhỏ hơn 1 năm và từ 1 đến 3 năm giảm với tỷ lệ được thuê, nhưng tỷ lệ mong muốn thuê đất trên 3 năm đến 5 năm và trên 5 năm tăng so với tỷ lệ được thuê. Nguyên nhân là những người thuê đất mong muốn có thời gian thuê đất dài hơn để có đủ thời gian đầu tư vào sản xuất, thu hồi vốn và có lãi. Thời gian thuê đất đến năm 3 năm theo nhiều người thuê đất là ngắn, khó khăn trong việc mở rộng sản xuất.

Đại đa số người thuê đất cho rằng, thủ tục thuê đất đơn giản, chỉ có 17,78% (Bảng 4) cho rằng, thủ tục xin thuê đất còn phức tạp do phải chuẩn bị nhiều loại giấy tờ như bản sao chứng minh thư, sổ hộ khẩu, giấy xác nhận số người

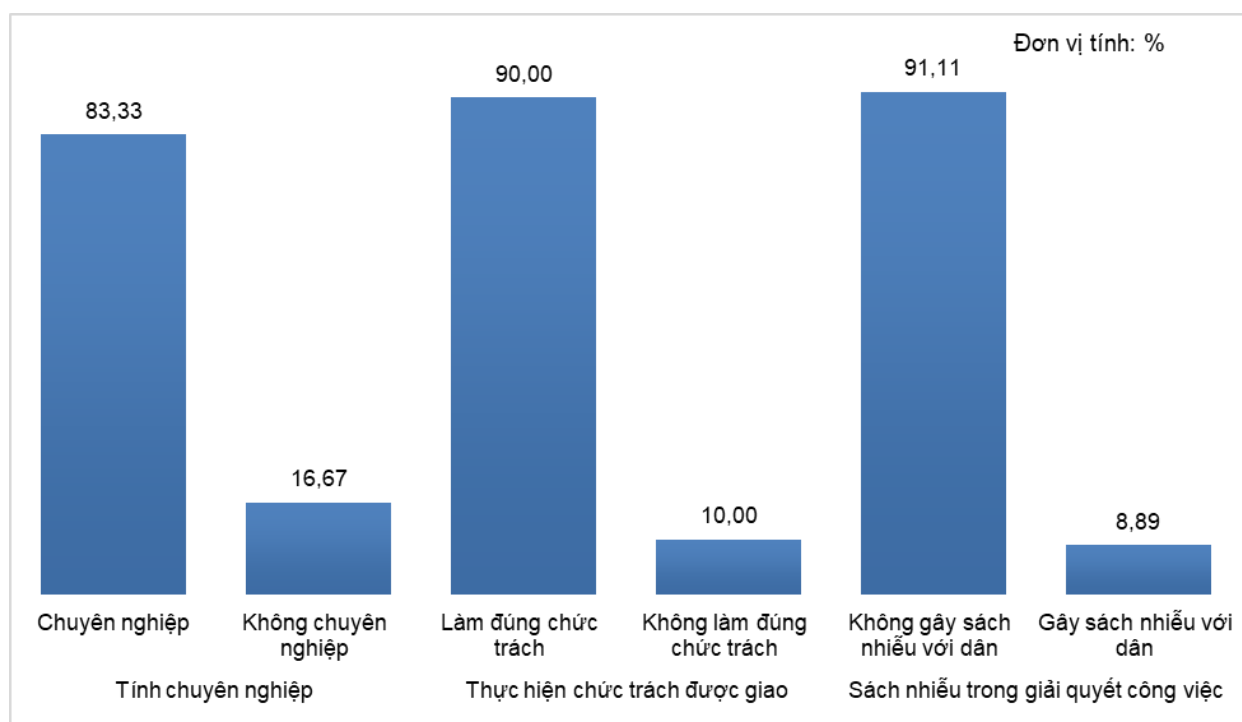
trực tiếp sản xuất nông nghiệp... và phải nộp trực tiếp tại UBND cấp xã, không được nộp qua mạng gây mất thời gian, chi phí đi lại. Thời hạn giải quyết hồ sơ thuê đất về cơ bản đúng quy định, chỉ có một số trường hợp chưa được giải quyết đúng hạn khi thực hiện đấu giá quyền sử dụng đất và bàn giao đất tại thực địa còn chậm so với quy định. Điều này gây ảnh hưởng đến hiệu quả hoạt động sản xuất của người thuê đất. Về xác định tiền thuê đất, vẫn còn một số trường hợp xác định không đúng tiền thuê đất do nhầm lẫn về diện tích hay đơn giá thuê đất hay thời gian thuê đất từ phía UBND cấp xã. Đặc biệt có 60,00% tổng số người trả lời phỏng vấn (Bảng 4) không rõ cách xác định tiền thuê đất có đúng quy định hay không và chỉ biết nộp tiền thuê đất theo hóa đơn do UBND cấp xã cung cấp. Đơn giá thuê đất công ích về cơ bản hợp lý, chỉ có một số người đánh giá đơn giá thuê đất cao là do họ đã đưa ra đơn giá thuê đất cao hơn đơn giá thuê đất thị trường để có cơ hội trúng đấu giá quyền sử dụng đất cao nhất. Những người cho rằng, đơn giá thuê đất thấp thuộc đối tượng thuê đất trực tiếp từ các thôn và không thông qua đấu giá quyền sử dụng đất trước năm 2018.



**Hình 4. Ý kiến của người thuê đất về thời gian thuê và thời gian mong muốn được thuê đất công ích**

**Bảng 4. Ý kiến về thủ tục, thời gian, tiền thuê đất, đơn giá thuê đất công ích**

Tiêu chí	Số lượng (người)	Tỷ lệ (%)
Thủ tục xin thuê đất		
Đơn giản	74	82,22
Phức tạp	16	17,78
Thời hạn giải quyết hồ sơ xin thuê đất		
Đúng hạn	67	74,44
Không đúng hạn	23	25,56
Xác định tiền thuê đất		
Đúng	23	25,56
Không đúng	13	14,44
Không rõ	54	60,00
Đơn giá thuê đất		
Hợp lý	62	68,89
Cao	24	26,67
Thấp	4	4,44



**Hình 5. Đánh giá về cán bộ, công chức liên quan đến quản lý đất công ích**

Theo hình 5, cán bộ, công chức có tính chuyên nghiệp và làm đúng chức trách được giao, không gây sách nhiễu khi thực thi công vụ nên đa số người thuê đất hài lòng với cán bộ, công chức. Mặc dù vậy, còn một tỷ lệ nhỏ người thuê đất chưa hài lòng với giải quyết

công việc của cán bộ, công chức do việc giải đáp thắc mắc, hay hướng dẫn của cán bộ, công chức trong một số trường hợp chưa được rõ ràng, chi tiết nên người thuê đất phải làm lại thủ tục thuê đất gây mất thời gian, công sức và bức xúc.



**Bảng 5. Đánh giá của cán bộ, công chức về quản lý quỹ đất công ích**

Tiêu chí	Số lượng (người)	Tỷ lệ (%)
Quan tâm của cơ quan các cấp đến quản lý quỹ đất công ích		
Thường xuyên quan tâm	33	68,75
Ít quan tâm	11	22,92
Không quan tâm	4	8,33
Trình độ chuyên môn của cán bộ, công chức		
Đáp ứng yêu cầu công việc	35	72,92
Không đáp ứng yêu cầu công việc	13	27,08
Số lượng cán bộ, công chức		
Thiếu	37	77,08
Đủ	11	22,92
Cơ sở vật chất để thực hiện công vụ		
Đáp ứng được yêu cầu	45	93,75
Chưa đáp ứng được yêu cầu	3	6,25
Hiểu biết pháp luật đất đai của người thuê đất		
Hiểu biết	21	43,75
Ít hiểu biết	15	31,25
Không hiểu biết	12	25
Chấp hành pháp luật của người thuê đất		
Chấp hành đúng	35	72,92
Chưa chấp hành đúng	13	27,08

### 3.3.2. Đánh giá của cán bộ, công chức

Công tác quản lý quỹ đất công ích được cơ quan các cấp thường xuyên quan tâm lãnh đạo, chỉ đạo và giải quyết những vấn đề nảy sinh theo đánh giá của đại đa số cán bộ, công chức. Trình độ chuyên môn của công chức đại đa số công chức đáp ứng được yêu cầu công việc do được đào tạo về quản lý đất đai (Bảng 5). Song, còn một số công chức có chuyên môn chưa phù hợp như kế toán, tài chính nhưng do sự điều động phải thực hiện quản lý đất đai. Ngoài ra, số lượng công chức địa chính tại nhiều xã còn thiếu, công việc cần giải quyết nhiều là một trong những nguyên nhân hạn chế hiệu quả quản lý quỹ đất công ích. Đại đa số người thuê đất đã thực hiện đúng quy định của pháp luật đất đai, song vẫn còn một số người thuê đất có hành vi vi phạm pháp luật đất đai (Bảng 5) như chậm nộp tiền thuê đất; sử dụng đất không đúng mục đích được thuê; lấn, chiếm đất công

ích; chuyển nhượng trái phép đất công ích... Nguyên nhân chính là công tác thanh tra, kiểm tra, xử phạt vi phạm pháp luật đất đai chưa thường xuyên, chế tài xử phạt chưa đủ mạnh, chưa kiên quyết, nhân lực thiếu. Cơ sở vật chất đáp ứng yêu cầu quản lý đất đai theo đánh giá của đa số công chức.

### 3.4. Giải pháp hoàn thiện quản lý quỹ đất công ích trên địa bàn huyện Gia Lâm

#### 3.4.1. Hoàn thiện công tác cho thuê quỹ đất công ích

Những thửa đất đã cho thuê trên 5 năm thì UBND cấp xã ký lại hợp đồng thuê đất với thời hạn thuê không quá 5 năm theo đúng quy định. Những thửa đất đã cho thuê nhưng không có hợp đồng thuê đất bằng văn bản hay đã có hợp đồng thuê đất bằng văn bản nhưng không đúng quy định thì UBND cấp xã ký lại hợp đồng thuê đất theo đúng quy định. Những thửa đất nhỏ lẻ,

xen kẹt trong các điểm dân cư khó canh tác, hay canh tác không hiệu quả, không có ai thuê thì UBND cấp xã cần rà soát toàn bộ để lập kế hoạch sử dụng xây dựng các công trình công cộng hoặc đề nghị cấp có thẩm quyền cho phép chuyển thành đất ở để bán đấu giá nhằm thu tiền sử dụng đất cho ngân sách. Về thời hạn thuê đất, do một số đối tượng thuê đất mong muốn được thuê đất với thời hạn trên 5 năm, nên đề nghị cơ quan chủ trì soạn thảo sửa đổi, bổ sung Luật Đất đai 2013 xem xét trình Quốc hội tăng thời hạn cho thuê đất công ích tối đa bằng kỳ quy hoạch sử dụng đất (10 năm). Ngoài ra, cần thu hồi đất công ích đã cho thuê nhưng đối tượng thuê đất không sử dụng hay sử dụng không hết để cho đối tượng có nhu cầu sử dụng đất thuê, nhất là các đối tượng có nhu cầu phát triển sản xuất để sử dụng đất công ích hiệu quả hơn.

### **3.4.2. Xử lý nghiêm hành vi lấn, chiếm, sử dụng đất sai mục đích, chuyển nhượng đất công ích trái phép**

Đối với các thửa đất công ích đã bị lấn, chiếm thì cơ quan nhà nước có thẩm quyền kiên quyết thu hồi và xử phạt hành chính theo quy định của pháp luật. Những thửa đất đã cho thuê nhưng sử dụng sai mục đích, UBND cấp xã yêu cầu đối tượng thuê đất phải sử dụng đất đúng mục đích được thuê và xử phạt vi phạm hoặc đề nghị cấp có thẩm quyền xử phạt theo đúng quy định. Những thửa đất công ích đã chuyển nhượng trái phép, UBND cấp có thẩm quyền quyết định thu hồi, không bồi thường về đất và tài sản gắn liền với đất theo đúng Luật Đất đai. Trường hợp người thuê đất chậm nộp tiền thuê đất hàng năm cần có văn bản nhắc nhở và nếu vượt quá thời gian quy định mà vẫn không nộp tiền thuê đất thì phải nộp tiền phạt theo quy định ngoài tiền thuê đất phải nộp.

### **3.4.3. Đẩy mạnh phổ biến pháp luật đất đai và thanh tra, kiểm tra, xử phạt vi phạm hành chính về đất đai**

Nhằm hạn chế tình trạng một số người dân chưa thực hiện đúng quy định pháp luật đất đai như chậm nộp tiền thuê đất, không bàn giao đất lại đất khi hết thời hạn thuê đất, lấn, chiếm đất

hay chuyển nhượng đất trái phép... cần tăng cường công tác tuyên truyền, phổ biến pháp luật về đất đai để người thuê đất biết quyền và nghĩa vụ của mình trên các phương tiện thông tin đại chúng và cung cấp tài liệu pháp luật đất đai cùng với quy hoạch sử dụng đất tại các nhà văn hóa thôn để người dân tra cứu. Các trưởng thôn cũng cần được bồi dưỡng pháp luật về đất đai để hướng dẫn người dân. Đồng thời, cần thường xuyên thanh tra, kiểm tra, ngăn chặn kịp thời và xử phạt các hành vi vi phạm pháp luật đất đai, và quy trách nhiệm quản lý quỹ đất công ích cho lãnh đạo UBND cấp xã.

### **3.4.4. Tăng cường nhân lực quản lý quỹ đất công ích**

Đối với công chức quản lý đất đai nhưng ngành đào tạo không phải là quản lý đất đai thì cần được bồi dưỡng kiến thức về quản lý đất đai tại các lớp bồi dưỡng hoặc được tạo điều kiện học thêm ngành quản lý đất đai để đáp ứng yêu cầu công việc tốt hơn. Bên cạnh đó, để giảm áp lực công việc, tăng thời gian kiểm tra, giám sát việc chấp hành pháp luật của đối tượng thuê đất công ích, cơ quan nhà nước có thẩm quyền nên xem xét, bổ sung biên chế công chức địa chính cho UBND các xã, thị trấn còn thiếu.

## **4. KẾT LUẬN**

Huyện Gia Lâm có 270,31ha đất công ích, đã cho thuê 216,31ha, chiếm 80,02% tổng diện tích đất công ích. Nhiều thửa đất công ích có diện tích nhỏ, phân tán, xen kẹt trong khu dân cư nên khó canh tác, hay canh tác không hiệu quả. Tổng thu ngân sách nhà nước từ tiền thuê đất trong giai đoạn 2015-2019 đạt 499,42 tỷ đồng. Đa số người thuê đất chấp hành tốt pháp luật đất đai, song còn một bộ phận người dân chưa chấp hành đúng quy định pháp luật đất đai như lấn, chiếm đất; sử dụng đất sai mục đích được thuê; chuyển nhượng trái phép đất công ích, chậm nộp tiền thuê đất. Đa số cán bộ, công chức có trình độ chuyên môn đáp ứng yêu cầu công việc, chỉ một số ít công chức chưa đáp ứng được yêu cầu công việc; biên chế công chức địa chính tại nhiều xã còn thiếu. Để quản

lý quỹ đất công ích được tốt hơn cần hoàn thiện công tác cho thuê quỹ đất công ích; xử lý nghiêm hành vi lấn, chiếm, sử dụng đất sai mục đích, chuyển nhượng đất công ích trái phép; đẩy mạnh phổ biến pháp luật đất đai và thanh tra, kiểm tra, xử phạt vi phạm hành chính về đất đai; tăng cường nhân lực quản lý quỹ đất công ích.

### TÀI LIỆU THAM KHẢO

Lê Thị Thanh Xuân, Bạch Song Lâm, Nguyễn Thị Oanh Thơ & Bùi Thị Then (2015). Giải pháp nâng cao hiệu quả quản lý sử dụng đất do UBND cấp xã đang trực tiếp quản lý sử dụng. Tạp chí Khoa học Đất. 45: 34-39.

Ngô Tuấn Ngọc (2016). Quản lý quỹ đất công ích trên địa bàn quận Long Biên, thành phố Hà Nội. Luận

văn thạc sỹ, Đại học Kinh tế, Đại học Quốc gia Hà Nội.

Nguyễn Hữu Ngữ, Dương Quốc Nôn, Nguyễn Thị Nhật Linh & Đặng Hữu Bình (2017). Nghiên cứu thực trạng quản lý đất nông nghiệp sử dụng vào mục đích công ích trên địa bàn thị xã An Nhơn, tỉnh Bình Định. Tạp chí Nông nghiệp & Phát triển nông thôn. 1: 21-29.

Nguyễn Xuân Phi (2011). Quản lý nhà nước đối với quỹ đất thành phố Thanh Hóa. Luận án tiến sĩ Kinh tế. Học viện Chính trị quốc gia Hồ Chí Minh.

Quốc hội (2013). Luật Đất đai số 45/2013/QH13 ngày 29/11/2013.

UBND huyện Gia Lâm (2020). Báo cáo về tình hình kinh tế - xã hội năm 2019 và kế hoạch năm 2020 của huyện Gia Lâm.

Yamane T. (1967). Statistics An Introductory Analysis. 2nd Edition, Second Edition edition. ed. Harper and Row.